

Der Flächenwidmungsplan

Dipl.-Ing. Martin Schönherr, Abteilung Raumordnung-Statistik

Zweck

Der Flächenwidmungsplan regelt parzellscharf den konkreten Verwendungszweck aller Flächen im Gemeindegebiet. Derzeit verfügen alle Gemeinden über einen Flächenwidmungsplan. Nach Erstellung der Örtlichen Raumordnungskonzepte werden diese Flächenwidmungspläne nun überarbeitet und neu erlassen. Der Flächenwidmungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und liegt im Gemeindeamt für jedermann zur Einsichtnahme auf.

Analyse aus der spezifischen Bestandsaufnahme

Im Flächenwidmungsplan sind bestimmte Bestände gemäß §28 Abs. 2 und 3 (durch Naturereignisse gefährdete Flächen, überörtliche Anlagen und Programme sowie Schutzbereiche, sonstige Nutzungsbeschränkungen etc.) sowie Verkehrsflächen nach § 53 Abs. 3 TROG 2006 verpflichtend kenntlich zu machen.

Verbindliche Inhalte (Festlegungen)

Die rechtsverbindlichen Widmungen des Flächenwidmungsplans werden durch die Festlegungen zur Gemeindeentwicklung im Örtlichen Raumordnungskonzept vorgegeben. Dabei wird im Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 zwischen folgenden Festlegungen unterschieden:

Bauland § 37

Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich für die entsprechende Bebauung eignen. Ungeeignet als Bauland können Flächen sein, die durch Gefahrenzonen (§37 Abs. 1 lit. a), Umweltbelastungen (§37 Abs.1 lit. b) beeinträchtigt werden oder nur aufwändig infrastrukturell erschlossen (§37 Abs.1 lit. c) werden können.

Zu berücksichtigen ist auch, dass durch Neuwidmungen keine neuen Siedlungsansätze (mit Ausnahme der im örtlichen Raumordnungskonzept vorgegebenen) geschaffen werden dürfen und keine Annäherung an gefährdete Zonen stattfinden darf.

Wohngebiet § 38

Hier finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfs (Versorgung, Soziales, Kulturelles) der dort ansässigen Bevölkerung Platz.

Im untergeordneten Ausmaß können auch Büros, Ordinationen u. ä. untergebracht werden. Außerdem können Privatzimmervermietungen im Rahmen der Vorgaben des §12 Abs1 lit. b betrieben werden.



Gemischtes Wohngebiet § 38 Abs. 2

Neben den Betrieben, die im Wohngebiet zulässig sind, können hier auch andere öffentliche Gebäude, Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten und Gebäude für Kleinbetriebe errichtet werden. Zweckmäßigerweise wird man eine solche Widmungskategorie vor allem an den Haupterschließungsachsen eines Wohngebiets vorsehen, um Zielverkehr zu Einrichtungen, die nicht ausschließlich der dort ansässigen Bevölkerung dienen, nicht flächig ins Wohngebiet zu ziehen.

Gewerbe und Industriegebiet § 39

Derart gewidmete Flächen dienen in erster Linie der Errichtung von gewerblichen Betrieben. Um Nutzungskonflikte hintan zu halten, sind Wohnnutzungen ausgeschlossen, wenn sie betriebstechnisch nicht erforderlich sind. Lediglich Einrichtungen, die den dort sich aufhaltenden Personen dienen, dürfen errichtet werden. Diese Regelung ließ leider sehr viele Schlupflöcher offen; Die Regelung der § 48a, 49 und 49b schaffen hier teilweise Abhilfe.

Im Gewerbegebiet ist es auch möglich – ähnlich wie im Kerngebiet – Gebäude für Veranstaltungsstätten zu errichten. So sollen Synergieeffekte erzielt werden, indem zeitlich differenzierte Nutzungen in ein Gebiet gelegt werden (z.B. tagsüber Werkätigkeit, nachts Diskothek).

Das Gewerbegebiet ist vom übrigen Bauland durch ausreichende Pufferflächen bzw. Überleitungen (z.B. Mischgebiet) abzutrennen.

Es besteht die Möglichkeit, die Art der Gewerbebetriebe, die in einem Gewerbegebiet errichtet werden dürfen, detaillierter zu regeln (§39 Abs. 2):

Es können Betriebe mit bestimmten Emissionen ausgeschlossen werden (Lärm, Luftverunreinigung, Erschütterung), um Gefahren für die Bevölkerung und Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu meiden (wenn Beispielsweise kein Platz zur Schaffung ausreichend großer Pufferzonen vorhanden ist).

Wenn eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende zweckmäßige Nutzung der gewidmeten Gebiete erreicht werden soll, ist es möglich, nach gewünschten Anforderungsprofilen (z.B. erwartete Arbeitsplatzdichte) bestimmte Betriebe

auszuwählen. Entstehen durch die Gewerbeansiedlung infrastrukturelle Probleme so können Betriebe, die in der gegebenen Situation nachteilige Auswirkungen haben, ausgeschlossen werden (Oberflächenwasserprobleme durch geringe Kanalkapazität führen zum Ausschluss von Betrieben mit hohem Oberflächenversiegelungsanteil, wie z.B. Speditionsparkplätze).

**Mischgebiete § 40**

Diese Widmung wurde geschaffen, um Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (mit Ausnahme der Betriebe lt. TROG 2001 §6 Abs. 2 lit. e – vergleichbar mit Gefahrgütern) mischen zu können. Eine Gutteil der dörflichen Siedlungen kann unter einer der Mischgebietswidmungen zusammengefasst werden. Zwar mag die Raumordnung vor allem seit der Charta von Athen dazu tendiert haben, Nutzungen zu trennen, um Konflikte (z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden); Faktum ist aber auch, dass gerade durch diese Entmischung wieder verstärkt Verkehrsströme entstanden, deren Emissionen angrenzenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen, so dass letztendlich nur eine Verlagerung des Problems erreicht wurde. Gerade daher sind Durchmischungen in einem vernünftigen Rahmen durchaus

wünschenswert. Gewerbliche Betriebe mit starken Wachstumstendenzen sind jedoch grundsätzlich nicht in Mischgebieten anzusiedeln, da diese im Laufe der Zeit viele Konflikte verursachen.

Es ist möglich für Teile von Mischgebieten (die z.B. als Puffer zu Gewerbegebieten dienen) Wohnnutzungen (mit Ausnahme der betriebstechnisch notwendigen) auszuschließen (§40 Abs.6).

**Allgemeines Mischgebiet §40 Abs.2**

Diese Widmung ist vor allem in Stadtrandlagen oder vergleichbaren Gebieten angemessen. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe errichtet werden. Sinngemäß zur Systematik des §39 Abs. 2 kann die Art der zulässigen Betriebe eingeschränkt werden.

Kerngebiet § 40 Abs. 3

Vor allem in Ortzentren, wo sich die verschiedensten öffentlichen Nutzungen, die der Befriedigung kultureller und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, konzentrieren, bildet diese Widmungskategorie einen allgemeinen Rahmen für Entwicklungen.

Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Gastgewerbebetriebe, Veranstaltungsstätten etc. errichtet werden.



Tourismusgebiet § 40 Abs. 4

Bäuerliche Ortschaften, die einen Strukturwandel zu reinen Tourismusorten vollzogen haben, werden mit dieser Widmung viele Bereiche ihres Ortsgebiets abdecken können.

Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe und Einrichtungen des Tourismus errichtet werden.



Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 Abs. 5

Die bei weitem stärkste Nutzungsdurchmischung ist hier möglich. Damit ist aber zugleich das Konfliktpotential enorm – insbesondere, wenn man berücksichtigt, in welcher Größenordnung sich „Mittel“-Betriebe bereits befinden.

Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Ge-

bäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit mehr als 40 Betten errichtet werden.

Um das mögliche Konfliktpotential im landwirtschaftlichen Mischgebiet zu minimieren besteht außerdem die Möglichkeit (§40 Abs. 7), für Grundstücke im Bereich einer Hofstelle nur die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäude für zulässig zu erklären.



Freiland § 41

Alle nicht als Bauland oder Sonderflächen gewidmeten Flächen gehören zum Freiland.

Hier sind keine Gebäude oder bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stadeln u. ä. sowie Nebenanlagen (die natürlich ein bereits existentes Hauptgebäude im Freiland erfordern) zulässig. Es können auch Bauten, die von der TBO ausgenommen sind, errichtet werden.



Sonderflächen § 43

Sie sind für Baulichkeiten besonderer Art, besonderen Verwendungszwecks und besonderer Standortgebundenheit vorbehalten. Außerdem kann aus besonderen raumordnungsfachlichen (z.B. zur Vermeidung von Nutzungskonflikten) Gründen eine Sonderfläche gewidmet werden. Der jeweilige Verwendungszweck ist bei der Widmung genau festzulegen. Die Fläche muss für den definierten Verwendungszweck im Sinn des §37 Abs. 1 b, c.

(Baugrundeignung, Erschließung) geeignet und nutzungsicher im Sinn des §37 Abs. 3 bzw. 4 (gesundheitliche, technische und wirtschaftliche Eignung, Naturgefahren) sein.



Sonderflächen für Hofstellen § 44

Auf einer solchen Fläche dürfen Hofstellen mit Wohnnutzflächen mit insgesamt max. 300m² errichtet werden. Die Größe der anderen baulichen Anlagen richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und ist somit u. a. von der Größe der bewirtschafteten Flächen abhängig. Besonders bei Pachtflächen werden nur langfristige Pachtverträge zu berücksichtigen sein.

Die Wohnnutzfläche der Hofstelle beinhaltet nur die Fläche reiner Wohnnutzung (inkl. Privatzimmervermietung o. ä.). Alle Gebäude der Hofstelle sind dabei zu erfassen. Das bedeutet, dass bei der Errichtung eines Austragshauses auf der Sonderfläche jedenfalls der Maximalwert insgesamt nicht überschritten werden darf.

Es besteht aber die Möglichkeit in begründeten Fällen höhere Wohnnutzflächen zuzulassen. Bei dieser Entscheidung werden aber besonders strenge Maßstäbe angelegt, da vom Standard abweichende bauliche Entwicklungen nicht aufgrund zeitlich beschränkter familiärer Situationen eingeleitet werden sollen.

Häufig wird auf Hofstellen ein Kleinge-

werbe ausgeübt. Es gibt nun die Möglichkeit dies in der Sonderflächenwidmung zu regeln. §44 Abs. 5, 6, 7 gibt dazu den Rahmen vor. Um bestehende Ortsgefüge nicht unnötig zu stören, besteht die Möglichkeit Sonderflächen für Hofstellen auf mehrer Parzellen zu teilen.

Dies ist insbesondere bei Hofstellen, die Anlagen zu beiden Seiten eines öffentlichen Weges haben, praktisch. Nutzungsänderungen von Hofstellen werden im §42 (Bauen im Freiland) detaillierter geregelt.

Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung § 45

Übersteigt die Zahl der gehaltenen Tiere einer Hofstelle bestimmte von der Landesregierung verordnete Werte (Intensivtierhaltungsverordnung, so kann der Betrieb nicht mehr im Rahmen einer Hofstelle (oder landwirtschaftlichen Mischgebiets) erfolgen, da die Lärm- und Geruchsemissionen zu hoch sind. Dementsprechend dürfen solche Sonderflächen natürlich nur dort gewidmet werden, wo das Konfliktpotential gering ist.

Sonderflächen für Austraghäuser § 46

Diese Widmung findet vor allem dort Anwendung, wo eine Hofstelle im Freiland besteht, deren Wohnnutzfläche entsprechend unter dem in §44 angegeben Maximalwert liegt und kein Austraghaus vorhanden ist. Zudem kann es manchmal aufgrund besonderer räumlicher Gegebenheiten notwendig sein, das Austraghaus so weit von der Hofstelle entfernt zu errichten, dass eine Zusammenfassung innerhalb einer Sonderfläche Hofstelle nicht mehr sinnvoll ist. Das Austraghaus ist im Grundbuch Teil der Hofstelle. Die Wohnnutzfläche des Austraghauses ist jedenfalls mit 80m² begrenzt, da es ausschließlich der Unterbringung des Hofübergabepaars dient und damit größerer Nutzflächen nicht gerechtfertigt wären.



Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude § 47

Werden in einem landwirtschaftlichen Betrieb abseits der Hofstelle weitere Anlagen (z.B. Geräteschuppen an weit entfernten Feldern; Stadel, die ortsüblich Abmessungen übersteigen) nachweislich benötigt, so kann dies im Rahmen einer solchen Widmung erfolgen. Diese Widmungsfläche muss nicht parzelliert werden (vgl. TBO 2001 § 2 Abs.12)



Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe § 48

Sollen in einem Beherbergungsbetrieb mehr als 150 Betten bzw. 75 Räume untergebracht werden, spricht man von einem Beherbergungsgroßbetrieb. Dabei müssen sich nicht alle Betten in ein und dem selben Gebäude befinden. Es genügt bereits ein räumliches Naheverhältnis und / oder die betriebsorganisatorisch (planerisch) einheitliche Gesamtkonzeption. Sofern sich der geplante Betrieb mit seinem Umfeld verträgt (die Anforderungen dazu sind im §48 Abs. 3 aufgelistet), kann in solch einem Fall eine entsprechende Sonderfläche gewidmet werden, in der die zulässige Betten- und Raumzahl fixiert wird.



Sonderflächen für Handelsbetriebe §48a

Die Erfahrung hat gezeigt, dass im besonderen die Gewerbegebiete des Speckgürtels um größerer Ballungsräume herum stetig von Handelsbetrieben durchsetzt wurden. Ebenso zeigt sich, dass die Größenordnung der einzelnen Handelsbetriebe durch viele Schlupflöcher nicht richtig in den Griff zu bekommen war. Nunmehr dürfen Handelsbetriebe über 300m² nur mehr auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen errichtet werden. Dabei ist besonders auf bodensparende Bauweise, bestehende Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen, Flächenreserven für andere Wirtschaftszweige und Erschließung der Betriebe durch den öffentlichen Personennahverkehr zu achten. Handelsbetriebe in Ortsrandlagen sollen so künftig vermieden werden.



Sonderflächen für Einkaufszentren § 49

Einkaufszentren dürfen nur auf entsprechenden Sonderflächen errichtet werden. Festgelegt werden muss dabei der Betriebstyp und das maximal Ausmaß der Kundenfläche. Außerdem ist festzulegen ob Lebensmittel angeboten dürfen und welchen Anteile dieses Angebot an der Kundenfläche hat.



Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen §49a

Anlagen, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, dürfen nur auf entsprechenden Sonderflächen errichtet werden. Die Auflistung der Art und Größeordnung dieser Anlagen findet sich in der Anlage 1 des (Bundes)Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000.

Intensivtierhaltungen, Beherbergungsgroßbetrieb, Einkaufszentren, Sportanlagen auf entsprechenden Sonderflächen benötigen auch im Falle der UVP- Pflicht keine eigene Sonderflächenwidmung gem. §49a.

Sonderflächen für Tankstellen §49b

Neubau und Erweiterung von Tankstellen ist nur mehr auf entsprechenden Sonderflächen zulässig. Diese Regelung wurde notwendig, da häufig Nutzungskonflikte durch die Verkehrserregung zu beobachten sind. Die Prüfkriterien sind im Absatz 3 aufgelistet und bieten die Möglichkeit die Größenordnung und Art der Tankstelle im Rahmen dieser Sonderflächenwidmung zur Wahrung der Schutzinteressen Betroffener (Anrainer, Verkehrserfordernisse) festzulegen.



Sonderflächen für Sportanlagen § 50

Außerhalb des Baulandes benötigen Sportanlagen eigene Widmungen. Ausgenommen davon sind Klettersteige, Schipisten, Loipen und Naturrodelbahnen.

Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe §50a

Die Errichtung und Aufstellung von Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe benötigt nun eine Sonderflächenwidmung, wenn sie nicht bergrechtlichen oder abfallschutzrechtlichen Vorschriften

unterliegen. Diese Anlagen rutschen durch den Rost. Eine Standortbewertung konnte hier bis jetzt nicht durchgeführt werden.

Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen § 51

Will man verschiedenen Geschossebenen eines Gebäudes verschiedene Widmungen zuordnen (z.B. um im städtischen Umfeld Erdgeschosse für gewerblich Nutzungen freizuhalten und Wohnungen erst in den oberen Stockwerken mit bessere Besonnung zuzulassen) so ist dafür diese Widmungskategorie notwendig. Dabei können auch innerhalb eines Geschosses verschiedene Widmungen definiert werden.



Vorbehaltsflächen § 52

Sie werden gewidmet, wo Gebäude für öffentliche Zwecke (§52Abs. 1 lit. a) oder objektgeförderte Wohnbauten (§52Abs. 1 lit. b) errichtet werden sollen. Der Verwendungszweck muss bei der Widmung

genau definiert werden. Hinsichtlich der Eignung der Fläche gelten die Anforderungen sinngemäß zur Baulandwidmung. Für die Widmung von Vorbehaltsflächen sind in erster Linie Flächen heranzuziehen, die bereits im Eigentum von Gemeinden oder Wohnbauträgern (für Wohnbau) stehen. Erfolgt die Widmung auf anderen Flächen, so kann deren Eigentümer die Einlösung der Fläche binnen drei bis fünf Jahren verlangen (§52Abs. 5, 6).

Verkehrsflächen § 53

Im Flächenwidmungsplan wird der Verlauf von künftigen Straßen, die aus bestimmten Gründen wichtig für die Verkehrserschließung der Gemeinde sind, festgelegt (§53 Abs. 1 lit. a, b, c). Diese Festlegung kann unabhängig von der dort gegebenen Widmung erfolgen. Flächen die von solchen Festlegungen betroffen sind, dürfen innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht bebaut werden.

Fertiggestellte Verkehrsflächen gelten als Verkehrsflächen und nicht mehr als Verkaufsfestlegung.



Handhabung von Nutzungen, die von der Widmung abweichen

Naturgemäß kommt es oft vor, dass innerhalb von bestimmten Planungsgebieten der Widmung widersprechende Nutzungen schon bestehen. Damit diese Nutzungen weiter erfolgen können (Härtefälle für Ansässige sollen vermieden werden), jedoch durch schrittweise Vergrößerungen des Bestands keine schleichenden Unterwanderungen des Widmungszwecks stattfinden können, wurden für mehrere Widmungskategorien entsprechende Regelungen getroffen:

Wohngebiet	§38 Abs. 3
Gewerbegebiet	§39 Abs. 4
Mischgebiete	§40 Abs. 8
Freiland	§42

Bei Sonder- und Vorbehaltsflächen sind schon aufgrund der genauen Festlegung des Verwendungszwecks solche Ausnahmeregelungen nicht denkbar. Lediglich für die Auflassung von Hofstellen und deren Weiterverwendung als Wohnobjekte werden Teile der Regelung fürs Freiland herangezogen.

www.tirol.gv.at/*tiris*

Hier finden Sie den interaktiven Flächenwidmungsplan Ihrer Gemeinde.

